

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по вопросу определения размера членских и целевых взносов в СНТ
«Диана»

Правовое регулирование отношений, связанных с ведением гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд, осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. (ст. 2 Федерального закона от 29 июля 2017 г. N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее по тексту - Закон).

Обязанность членов СНТ по уплате взносов и их состав установлен статьей 14 Закона:

Взносы членов товарищества могут быть следующих видов:

- 1) членские взносы;
- 2) целевые взносы.

Обязанность по внесению взносов распространяется на всех членов товарищества.

В случаях, предусмотренных уставом товарищества, размер взносов может отличаться для отдельных членов товарищества, если это обусловлено различным объемом использования имущества общего пользования в зависимости от размера садового или огородного земельного участка и (или) суммарного размера площади объектов недвижимого имущества, расположенных на таком земельном участке, или размера доли в праве общей долевой собственности на такой земельный участок и (или) расположенные на нем объекты недвижимого имущества.

Размер взносов определяется на основании приходно-расходной сметы товарищества и финансово-экономического обоснования, утвержденных общим собранием членов товарищества.

По правилам ст. 25 Закона имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства, являющееся недвижимым имуществом, принадлежит на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади этих участков.

Имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, может также принадлежать товариществу на праве собственности и ином праве, предусмотренном гражданским законодательством.

Статьей 249 ГК РФ установлено, что каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению

Пунктом 7.1 статьи 14 Закона установлено, что указываемые в уставе товарищества правила определения размера взносов должны предусматривать порядок расчета размера взносов в виде текстового описания и (или) формулы расчета.

В то же время, несоответствие устава товарищества требованиям закона в части отсутствия обязательных положений, регламентирующих состав, размер и порядок расчета взносов, не влечет за собой возможность применения иного подхода при определении размера взносов. Органы управления товариществом при решении вопросов, относящихся к их компетенции, в первую очередь, обязаны руководствоваться положениями действующего законодательства. Нарушение установленного законом порядка, регламентирующего вопросы, связанные с определением размера взносов, может повлечь за собой негативные материальные последствия, в том числе в суде, по искам члена (ов) товарищества.

Вывод: Разница в площади земельных участков, находящихся в собственности членов товарищества, означает разницу в размере взносов. Увеличение размера взносов должно быть пропорционально превышению площади земельного участка, принадлежащего конкретному собственнику, 600 кв. м.

Таким образом, гражданское законодательство устанавливает обязанность каждого совладельца нести бремя расходов по содержанию общего имущества, при этом размер расходов напрямую связан с размером доли совладельца в общем имуществе. Иными словами, размер взносов каждого члена товарищества зависит от размера площади принадлежащего ему на праве собственности земельного участка, чем больше площадь, тем больше размер взноса. Из представленных документов следует, что преимущественно площадь предоставляемого члену СНТ «Диана» земельного участка изначально составляла 600 кв.м. Все земельные участки, находящиеся в собственности членов СНТ «Диана», находятся в границах данного товарищества. Увеличение площади земельного участка, находящего

в собственности отдельного члена СНТ «Диана», вне зависимости от оснований, влечет за собой увеличение доли последнего в общем имуществе, а, следовательно, увеличение размера взносов на его содержание. Иное, означает нарушение прав членов товарищества, в собственности которых находятся земельные участки площадью, не превышающей 600 кв.м.

Согласно ст.12 Закона членом товарищества может быть исключительно физическое лицо, являющееся правообладателем садового земельного участка, расположенного в границах территории садоводства.

В соответствии со ст. 11 Закона член товарищества обязан: не нарушать права других членов товарищества и лиц, осуществляющих ведение садоводства на земельных участках, расположенных в границах территории садоводства, без участия в товариществе; своевременно уплачивать взносы, предусмотренные настоящим Федеральным законом; исполнять решения, принятые председателем товарищества и правлением товарищества, в рамках полномочий, установленных настоящим Федеральным законом или возложенных на них общим собранием членов товарищества.

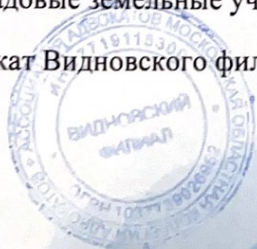
Таким образом, законодательство связывает обязанность по уплате взносов с членством в товариществе, основанном на принадлежности лицу земельного участка, расположенного в границах товарищества и размером площади такого участка.

Основываясь на вышеизложенном, установление размеров взносов только по количеству собственников, равно как только по количеству земельных участков, находящихся в собственности физических лиц, нарушает основополагающие принципы законодательства, регламентирующего основания обязанности по уплате взносов, порядок их исчисления и размер.

Принадлежность двух и более садовых земельных участков одной семье, каждый из которых принадлежит разным лицам (членам семьи), не является основанием для рассмотрения всех этих лиц в качестве одного единого собственника – члена товарищества и освобождения каждого собственника от исполнения обязанностей по уплате взносов.

В данном случае расчет и размер взносов как с одного члена товарищества с учетом суммарной площади земли садовых земельных участков возможен только в случае переоформления права собственности на все садовые земельные участки на одного из членов семьи.

Адвокат Видновского филиала МОКА



Л.А. Виноградова